



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 40/2025

COM BASE NO ART. Nº 74, INCISO V, da Lei nº 14.133/2021

O MUNICÍPIO DE SÃO BENTO DO SUL - SC, através do FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, torna público a Inexigibilidade de Licitação nº39/2025, com critério de julgamento **MENOR PREÇO POR ITEM, nos termos Artigo Nº 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e as exigências estabelecidas neste Edital e Termo de Referência anexo.**

1. DO OBJETO

1.1. O objeto da presente inexigibilidade de licitação é a **LOCAÇÃO DE 2 (DUAS) SALAS COMERCIAIS Nº 41 E 43, LOCALIZADAS NO TERCEIRO ANDAR COM ACESSO A ELEVADOR, NO ENDEREÇO RUA MARECHAL DEODORO, 413, CENTRO, SÃO BENTO DO SUL/SC, CONFORME CONDIÇÕES, QUANTIDADES E EXIGÊNCIAS ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA ANEXO.**

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS ITENS/SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS:

Item	Descrição / Especificação	Qntd	Und	Valor Unitário R\$	Valor Total R\$
1	LOCAÇÃO DE 2 (DUAS) SALAS COMERCIAIS Nº 41 E 43, LOCALIZADAS NO TERCEIRO ANDAR COM ACESSO A ELEVADOR, NO ENDEREÇO RUA MARECHAL DEODORO, 413, CENTRO, SÃO BENTO DO SUL/SC.	12	Mês	R\$ 3.289,88	R\$ 39.478,56

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A inexigibilidade de Licitação se funda no inciso V, do Art. 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e se justifica pela necessidade de um local para abrigar o Centro de Diagnóstico por Imagem e Ambulatório de Especialidades, será necessária a locação devido as licitações de contratação de empresa para realização de serviços de telelaudos de raio-x, serviços de ultrassonografia e serviços médicos nas especialidades de otorrinolaringologista, oftalmologista e



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

neurologista geral (infanto-juvenil e adulto), onde a secretaria de saúde disponibilizará o local para realização dos serviços.

Conforme inciso 5º II, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, não existe imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Conforme inciso 5º II - da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, é vantajoso para a administração pela localização e estrutura física compatível com o serviço, o local faz frente para rua com asfalto, próximo a vizinhança com padrão médio/alto de construção, a região é bem valorizada, próximo a vários pontos comerciais, valor acessível, menor que a avaliação mercadológica.

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual e a previsão encontra-se disposta na linha **SBS2922** do PCA 2025. O valor do ano de 2024 era de R\$ 3.000,00 e não foi atualizado conforme índice do IPCA.

3.2. **Razão da Escolha do Fornecedor:** Foi escolhido o imóvel pela localização e estrutura física compatível com o serviço, o local faz frente para rua com asfalto, próximo a vizinhança com padrão médio/alto de construção, a região é bem valorizada, próximo a vários pontos comerciais, valor acessível, menor que a avaliação mercadológica.

3.3. O valor contratado mensal de R\$ 3.289,88 está de acordo com a avaliação mercadológica. O imóvel foi avaliado em R\$ 3.700,00 mensal pela imobiliária BB Imobiliária Ltda.

3.4. Os valores estimados foram estipulados levando em consideração os preços praticados no mercado e a Avaliação Mercadológica.

4. CONTRATADO

CÉLIA ZANNIN DA ROSA – CPF: 288.666.069-87

5. DOCUMENTOS

A Proponente deverá apresentar, em 01 (uma) via, os documentos solicitados a seguir:

5.1. Documento oficial de identificação, com foto, tais como: Carteira Nacional de Habilitação (CNH), Carteira de Identidade (RG), Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), Passaporte, entre outros documentos oficiais.

5.2. Prova de Regularidade de Tributos e Contribuições e Contribuições Federais administrados pela Secretaria de Receita Federal conjunta com a Prova de Regularidade relativa a Seguridade Social (INSS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por Lei.



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

- 5.3. Prova de Regularidade para com a Fazenda Estadual.
- 5.4. Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal.
- 5.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), conforme Lei Nº 12.440 de 07 de julho de 2011, consulta através do site www.tst.jus.br/certidao

6. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

6.1. As despesas decorrentes do objeto desta dispensa de licitação correrão por conta da dotação orçamentária a seguir, constante do orçamento vigente, a saber:

Referência	1172
Ação	2107
Modalidade de aplicação – Elemento/subelemento	33390360000000000000
Vínculo	160070000064

7. DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

7.1. O valor total da contratação para a prestação dos serviços totaliza **R\$39.478,56**.

8. DO PAGAMENTO

- 8.1. O pagamento, será realizado mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao vencido.
- 8.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo fiscal do contrato do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.
- 8.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 8.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA nos sites oficiais, devendo seu resultado ser juntado ao processo de pagamento.



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

8.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

8.6. Conforme Decreto Municipal Nº 2200/2023, os órgãos públicos da Administração Pública Direta, as Autarquias e as Fundações do Município de São Bento do Sul - SC, ficam obrigados, a efetuar as retenções na fonte do Imposto de renda (IR) sobre os pagamentos que efetuarem a pessoas jurídicas pelo fornecimento de bens ou prestação de serviços em geral, inclusive obras, com base no Anexo I da Instrução Normativa RFB Nº 1234/2012.

8.7. Não se sujeitam à retenção do Imposto de Renda na fonte os pagamentos realizados nas hipóteses estabelecidas no artigo 4º da Instrução Normativa RFB Nº 1234/2012.

8.8. Excetuam-se as Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte optantes pelo Simples Nacional, conforme Resolução CGSN Nº 140/2018, quando não indicar no campo destinado às informações complementares ou, em sua falta, no corpo do documento a expressão "Documento Emitido por ME ou EPP optante pelo Simples Nacional".

8.9. As Notas Fiscais deverão ser emitidas em observância às regras de retenção dispostas na Instrução Normativa RFB Nº 1234/2012, e as alterações posteriores, sob pena de não aceitação por parte dos órgãos públicos da Administração Direta, as Autarquias e as Fundações do Município de São Bento do Sul – SC.

9. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

A Locatária e a Locadora possuem as seguintes responsabilidades:

9.1. Obrigações Da Locatária

9.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Referência;

9.1.2. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

9.1.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

9.1.4. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

9.1.5. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

- 9.1.6. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 9.1.7. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da LOCADORA.
- 9.1.8. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.1.9. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 9.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 9.1.11. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos interno (se houver);
- 9.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 9.1.13. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA.
- 9.1.14. Realizar a fiscalização do Contrato, através do servidor especialmente designado e de seu substituto que exercerá todas as atribuições compatíveis com a fiscalização do presente contrato conforme memorando de designação de fiscal de contrato;
- 9.1.15. Realizar a gestão do Contrato, através de servidor especialmente designado e seu substituto que exercerá as atribuições compatíveis com a gestão do presente Contrato, conforme disposto no memorando de designação de gestor de contrato;
- 9.1.16. O fiscal e gestor do Contrato, conforme atribuições, tomarão conhecimento do Contrato e de suas eventuais alterações, com o objetivo de assegurar, quando de seu uso, o correto cumprimento de suas disposições;
- 9.1.17. Emitir nota de empenho ou ordem de fornecimento quando da necessidade da contratação, a fim de gerenciar os respectivos quantitativos no Contrato;
- 9.1.18. Verificar a conformidade das condições registradas perante o mercado, principalmente em relação aos valores praticados e indicar a necessidade da realização do reajuste, de repactuação e da revisão de valores;
- 9.1.19. Zelar pelos atos relativos ao cumprimento das obrigações assumidas e aplicar, garantida a ampla defesa e o contraditório, as penalidades decorrentes do descumprimento do pactuado no Contrato, edital e anexos;



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

- 9.1.20. Providenciar as devidas publicações no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);
- 9.1.21. Registrar no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no Tribunal de Contas do Estado e no Portal da Transparência Município de São Bento do Sul - SC as eventuais irregularidades detectadas e penalidades aplicadas, após o devido processo legal;
- 9.1.22. O Órgão não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelos fornecedores com terceiros, ainda que vinculados à execução do objeto do presente Termo de Referência, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ações dos fornecedores, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

9.2. Obrigações Da Locadora

- 9.2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 9.2.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.2.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.2.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.2.5. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- 9.2.6. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 9.2.7. Entregar, quando houver, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 9.2.8. Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- 9.2.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Inexigibilidade de licitação;
- 9.2.10. Exibir a LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 9.2.11. Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 9.2.12. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- 9.2.13. Assinar o Contrato no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, contados do recebimento da comunicação;



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

9.2.14. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

9.2.15. Atender rigorosamente as cláusulas contratuais;

9.2.16. Manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do objeto;

9.2.17. Manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital;

9.2.18. Submeter previamente, por escrito, ao contratante, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do Termo de Referência.

9.2.19. Acatar todas as orientações do contratante, emanadas pelo gestor e fiscal do Contrato, sujeitando-se à ampla e irrestrita fiscalização, prestando todos os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas.

10. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

10.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do objeto deste Termo de Referência consistem na verificação da conformidade dos serviços prestados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos artigos 117 e incisos da Lei Nº 14.133/2021, bem como do Decreto Municipal Nº 2285/2023.

10.2. O fiscal e gestor do Contrato, conforme atribuições, tomarão conhecimento do Termo de Referência e de suas eventuais alterações, com o objetivo de assegurar, quando de seu uso, o correto cumprimento de suas disposições;

10.3. A verificação da perfeita execução contratual deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

10.4. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, conforme § 1º do art. 117 da Lei 14.133/2021.

10.5. As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

10.6. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração, para representá-lo na execução do contrato e solucionar demandas oriundas da execução do contrato, nos termos do art. 118 da Lei 14.133.

10.7. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

10.8. O órgão ou entidade poderá convocar representante da contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

10.9. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.

10.10. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133/21.

10.11. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/21.

10.12.

Ficam

designados os seguintes servidores para exercer a fiscalização, a gestão e o acompanhamento do objeto do contrato, nos termos disciplinados nos art. 117 e 7 da Lei federal nº 14.133/21:

10.12.1. Fiscal do contrato: **Solange Goretti Nardelli Pchebilski**, matrícula nº32.730, fiscal substituto: **Berenice Souza Antunes**, matrícula nº44.807.

10.12.2. Gestor do contrato: **Déborah Cintia de Quadros Pereira**, matrícula nº40.869, gestor substituto: **Andreia Milbratz**, matrícula nº14.920.

11. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

11.1. O presente objeto se enquadra como serviço contínuo?

(X) SIM () NÃO

11.2. O prazo de vigência será de 12 meses, a contar da última assinatura do contrato, observando os devidos créditos orçamentários, nos termos do art. 3º, da Lei Nº 8.245/1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por sucessivos períodos.

11.3. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data de entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria no imóvel.

11.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

11.5. Caso não haja interesse na renovação contratual, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento contratual.

12. DA SUBCONTRATAÇÃO

12.1. Não será admitida a subcontratação, sublocação, o empréstimo ou cessão do imóvel locado, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA.

13. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

13.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

14.1. Poderá o Município revogar a presente Inexigibilidade de Licitação em razão do valor, no todo ou em parte, por conveniência administrativa e interesse público, decorrente de fato superveniente, devidamente justificado.

14.2. O Município deverá anular o presente Edital de Inexigibilidade de Licitação, no todo ou em parte, sempre que acontecer ilegalidade, de ofício ou por provocação.

14.3. Após a fase de classificação das propostas, não cabe desistência da mesma, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pelo Município.

São Bento do Sul, 01 de dezembro de 2025.



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente termo de referência tem como objetivo a locação de imóvel localizado no endereço Rua Marechal Deodoro, 413, Centro, São Bento do Sul/SC – CEP 89280-133, sendo 2 (duas) salas para abrigar o Centro de Diagnóstico por Imagem e Ambulatório de Especialidades, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Descrição / Especificação	Qntd	Und	Valor Unitário R\$	Valor Total R\$
1	LOCAÇÃO DE 2 (DUAS) SALAS COMERCIAIS Nº 41 E 43, LOCALIZADAS NO TERCEIRO ANDAR COM ACESSO A ELEVADOR, NO ENDEREÇO RUA MARECHAL DEODORO, 413, CENTRO, SÃO BENTO DO SUL/SC.	12	Mês	R\$ 3.289,88	R\$ 39.478,56

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA LOCAÇÃO

2.1. A presente contratação se faz necessária para abrigar o Centro de Diagnóstico por Imagem e Ambulatório de Especialidades, será necessária a locação devido as licitações de contratação de empresa para realização de serviços de telelaudos de raio-x, serviços de ultrassonografia e serviços médicos nas especialidades de otorrinolaringologista, oftalmologista e neurologista geral (infanto-juvenil e adulto), onde a secretaria de saúde disponibilizará o local para realização dos serviços.

2.2. Conforme inciso 5º II, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, não existe imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

2.3. Conforme inciso 5º II - da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, é vantajoso para a administração pela localização e estrutura física compatível com o serviço, o local faz frente para rua com asfalto, próximo a vizinhança com padrão médio/alto de construção, a região é bem valorizada, próximo a vários pontos comerciais, valor acessível, menor que a avaliação mercadológica.

2.4. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual e a previsão encontra-se disposta na linha **SBS2922** do PCA 2025. O valor do ano de 2024 era de R\$ 3.000,00 e não foi atualizado conforme índice do IPCA.

2.5. O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

3. SECRETARIA REQUISITANTE

3.1. A presente contratação será destinada a atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

4. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DE FORNECEDOR

4.1. O imóvel da LOCADORA será selecionado devido às características das instalações e por sua localização, na forma do inciso V do caput do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, condicionada a locação ao preenchimento de todos os requisitos no § 5º do mesmo dispositivo legal.

5. CONDIÇÕES ESPECIAIS DE HABILITAÇÃO E CONTRATAÇÃO

5.1. Não se aplica.

6. MODO E CONDIÇÕES PARA EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. A LOCADORA deve autorizar a LOCATÁRIA a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas.

6.2. O ateste configurando o recebimento provisório será realizado em até 3 dias úteis, pelo fiscal, mediante termos detalhados, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência, proposta e exigências contratuais.

6.3. O ateste configurando o recebimento definitivo será realizado em até 5 dias úteis, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente.

6.4. Na hipótese da verificação a que se refere o subitem anterior não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.

6.5. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pela locadora, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

6.6. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

7. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

7.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do objeto deste Termo de Referência consistem na verificação da conformidade dos serviços prestados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos artigos 117 e incisos da Lei Nº 14.133/2021, bem como do Decreto Municipal Nº 2285/2023.

7.2. O fiscal e gestor do Contrato, conforme atribuições, tomarão conhecimento do Termo de Referência e de suas eventuais alterações, com o objetivo de assegurar, quando de seu uso, o



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

correto cumprimento de suas disposições;

7.3. A verificação da perfeita execução contratual deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

7.4. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, conforme § 1º do art. 117 da Lei 14.133/2021.

7.5. As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.6. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração, para representá-lo na execução do contrato e solucionar demandas oriundas da execução do contrato, nos termos do art. 118 da Lei 14.133.

7.7. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

7.8. O órgão ou entidade poderá convocar representante da contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.9. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.

7.10. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133/21.

7.11. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/21.

8. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

8.1. O prazo de vigência será de 12 meses, a contar da última assinatura do contrato, observando os devidos créditos orçamentários, nos termos do art. 3º, da Lei Nº 8.245/1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por sucessivos períodos.

8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data de entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria no imóvel.



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

8.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

8.4. Caso não haja interesse na renovação contratual, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento contratual.

9 DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

9.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

9.1.1 A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

9.2 Finda a locação, será o imóvel devolvido a LOCADORA, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

10. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO E RESPONSÁVEL:

10.1. A locação do imóvel tem um custo mensal estimado em R\$ 3.289,88. Conforme valores apurados em Laudo de Avaliação acostado aos autos, elaborado pela empresa BB Imobiliária Ltda, totalizando em R\$ 3.700,00 / mensal.

11. DA FORMA DE PAGAMENTO

11.1. O pagamento será realizado mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao vencido.

11.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo fiscal do contrato do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

11.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

11.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA nos sites oficiais, devendo seu resultado ser juntado ao processo de pagamento.



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

11.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

11.6. Conforme Decreto Municipal Nº 2200/2023, os órgãos públicos da Administração Pública Direta, as Autarquias e as Fundações do Município de São Bento do Sul - SC, ficam obrigados, a efetuar as retenções na fonte do Imposto de renda (IR) sobre os pagamentos que efetuarem a pessoas jurídicas pelo fornecimento de bens ou prestação de serviços em geral, inclusive obras, com base no Anexo I da Instrução Normativa RFB Nº 1234/2012.

11.7. Não se sujeitam à retenção do Imposto de Renda na fonte os pagamentos realizados nas hipóteses estabelecidas no artigo 4º da Instrução Normativa RFB Nº 1234/2012.

11.8. Excetuam-se as Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte optantes pelo Simples Nacional, conforme Resolução CGSN Nº 140/2018, quando não indicar no campo destinado às informações complementares ou, em sua falta, no corpo do documento a expressão "Documento Emitido por ME ou EPP optante pelo Simples Nacional".

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Referência	1172
Ação	2107
Modalidade de aplicação – Elemento/subelemento	33390360000000000000
Vínculo	160070000064

13. DA SUBCONTRATAÇÃO

13.1. Não será admitida a subcontratação, sublocação, o empréstimo ou cessão do imóvel locado, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA

14. DA GARANTIA DE PROPOSTA

14.1. Não haverá garantia de proposta.

15. DA GARANTIA CONTRATUAL

15.1. Não haverá exigência de garantia contratual.

16. DA VISITA TÉCNICA

16.1. Não haverá exigência de visita técnica.

17. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

17.1. Constituem obrigações da **LOCATÁRIA**:



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

- 17.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Referência;
- 17.1.2. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- 17.1.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 17.1.4. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 17.1.5. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 17.1.6. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 17.1.7. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da LOCADORA.
- 17.1.8. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 17.1.9. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 17.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 17.1.11. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos interno (se houver);
- 17.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 17.1.13. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA.
- 17.1.14. Realizar a fiscalização do Contrato, através do servidor especialmente designado e de seu substituto que exercerá todas as atribuições compatíveis com a fiscalização do presente contrato conforme memorando de designação de fiscal de contrato;



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

17.1.15. Realizar a gestão do Contrato, através de servidor especialmente designado e seu substituto que exercerá as atribuições compatíveis com a gestão do presente Contrato, conforme disposto no memorando de designação de gestor de contrato;

17.1.16. O fiscal e gestor do Contrato, conforme atribuições, tomarão conhecimento do Contrato e de suas eventuais alterações, com o objetivo de assegurar, quando de seu uso, o correto cumprimento de suas disposições;

17.1.17. Emitir nota de empenho ou ordem de fornecimento quando da necessidade da contratação, a fim de gerenciar os respectivos quantitativos no Contrato;

17.1.18. Verificar a conformidade das condições registradas perante o mercado, principalmente em relação aos valores praticados e indicar a necessidade da realização do reajuste, de repactuação e da revisão de valores;

17.1.19. Zelar pelos atos relativos ao cumprimento das obrigações assumidas e aplicar, garantida a ampla defesa e o contraditório, as penalidades decorrentes do descumprimento do pactuado no Contrato, edital e anexos;

17.1.20. Providenciar as devidas publicações no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);

17.1.21. Registrar no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no Tribunal de Contas do Estado e no Portal da Transparência Município de São Bento do Sul - SC as eventuais irregularidades detectadas e penalidades aplicadas, após o devido processo legal;

17.1.22. O Órgão não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelos fornecedores com terceiros, ainda que vinculados à execução do objeto do presente Termo de Referência, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ações dos fornecedores, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

18. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

18.1. Constituem obrigações da LOCADORA:

18.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

18.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

18.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

18.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

18.1.5. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

18.1.6. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, incidentes sobre o imóvel;



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

- 18.1.7. Entregar, **quando houver**, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 18.1.8. Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- 17.1.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Inexigibilidade de licitação;
- 18.1.10. Exibir a LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 18.1.11. Informar a LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 18.1.12. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- 18.1.13. Assinar o Contrato no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, contados do recebimento da comunicação;
- 18.1.14. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- 18.1.15. Atender rigorosamente as cláusulas contratuais;
- 18.1.16. Manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do objeto;
- 18.1.17. Manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital;
- 18.1.18. Submeter previamente, por escrito, ao contratante, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do Termo de Referência.
- 18.1.19. Acatar todas as orientações do contratante, emanadas pelo gestor e fiscal do Contrato, sujeitando-se à ampla e irrestrita fiscalização, prestando todos os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas.

19. DO REAJUSTE

19.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação a partir de 12 (doze) meses do início da vigência do contrato, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE de acordo com a Lei Municipal nº 001/2021, desde que seja observado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

19.1.1 Caso a LOCADORA não solicite o reajuste, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

19.1.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

19.2 A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

20. DA RESPONSABILIDADE PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

20.1. Declaro estar ciente de todas as implicações pelas informações prestadas no presente Termo de Referência e em relação a elas assumimos de forma solidária a responsabilidade.

Elaborado em: 18 de novembro de 2025

Déborah Cintia de Quadros Pereira
Auxiliar Administrativo

Marcelo Marques
Secretário Municipal de Saúde



Prefeitura de São Bento do Sul

Estado de Santa Catarina

Secretaria Municipal de Saúde

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº40/2025

MARCELO MARQUES

Presidente do Fundo Municipal de Saúde